

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-ST

Ngày: 26 - 6 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Nghĩa.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Trọng Kim.
2. Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Sang là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Tốt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý: 248/2022/TLST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng T, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Số E, đường E1, thôn E3, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: Số F, đường số F1, thôn F3, xã VH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987.

Nơi cư trú: Số F, đường số F1, thôn F2, xã VH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy T1; Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1991.

Nơi cư trú: Số X1, đường X2, khu phố X3, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Văn phòng công chứng Trần Huy KH.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Huy KH; Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số Y, đường E1, thôn Y1, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Lê Minh H1, sinh năm 1973.

Nơi cư trú: Tổ Y2, thôn E2, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông T; vắng mặt ông L, bà H, bà T1, bà D, ông KH và ông H1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng T trình bày: Ông có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H nhiều lần. Đến ngày 27/9/2022, ông có vay thêm một số tiền, các bên thống nhất cộng dồn số tiền các lần vay trước và tiền lãi thành số tiền 1.680.000.000 đồng, khi vay các bên thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay tiền, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 08/3/2022, số công chứng 1497, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 08/11/2022, ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim D, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Huy KH ngày 08/11/2022, số công chứng 001645, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông sang cho ông L là nhằm mục đích đảm bảo khoản vay, không phải là chuyển nhượng thực tế và việc ông L chuyển nhượng đất đang tranh chấp cho bà D khi Tòa án đang giải quyết là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng nên ông đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 08/3/2022, số công chứng 1497, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thùy D đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Huy KH ngày 08/11/2022, số công chứng 001645, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

- Kiến nghị chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng T sang cho ông Nguyễn Văn L và từ ông Nguyễn Văn L sang cho bà Nguyễn Thị Kim D đối với thửa đất trên.

- Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Đặng T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021.

Về số tiền nợ vay của vợ chồng ông L, ông đồng ý trả cho vợ chồng ông L số tiền nợ vay 1.680.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng, kể từ ngày 27/9/2022 cho đến khi trả xong tiền nợ vay.

Về số tiền 1.300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi thì ông yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải chịu.

* Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Vợ chồng ông có cho ông Đặng T vay tiền nhiều lần. Đến ngày 27/9/2022, ông Đặng T có vay thêm của ông bà một số tiền, các bên thống nhất cộng dồn số tiền các lần vay trước thành số tiền 1.680.000.000 đồng, khi vay các bên thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay tiền, vợ chồng ông có yêu cầu ông Đặng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng T cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 08/3/2022, số công chứng 1497, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 08/11/2022, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim D để chuyển nhượng diện tích trên cho bà D. Khi chuyển nhượng đất thì ông không biết là theo quy định của pháp luật thì đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng. Nay, ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng T sang cho ông và từ ông sang cho bà D là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng từ ông sang cho bà D thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để ông và bà Nguyễn Thị Kim D tự giải quyết với nhau. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 thì ông đang giữ.

Ông yêu cầu ông Đặng T phải trả cho vợ chồng ông số tiền nợ vay 1.680.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng, kể từ ngày 27/9/2022 cho đến khi trả xong tiền nợ vay.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn L và không bổ sung gì thêm.

* Tại bản khai ngày 18/10/2022, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 là bà Nguyễn Thị Thùy T1 trình bày: Vào ngày 08/3/2022, ông Đặng T và ông Nguyễn Văn L đến văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 297, tờ bản đồ 4, diện tích 451,4m². Sau khi kiểm tra hồ sơ, nhân thân các bên, tình trạng pháp lý của thửa đất, thấy đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên đã lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và đã được văn phòng công chứng chứng nhận số 1497 quyền số 03/2022TP CC - SCC/HĐGD ngày 08/3/2022. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng. Về trình tự, thủ tục tiếp nhận hồ sơ và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H1 trình bày: Ông có thuê diện tích đất 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 của ông Đặng T để làm ăn kinh doanh, thời hạn thuê là 7 năm từ ngày 01/6/2017 đến 01/6/2024. Ông đã trả đủ tiền thuê đất cho ông T. Việc tranh chấp giữa ông T với ông L thì ông không biết. Nếu ông L thắng kiện thì ông yêu cầu ông T phải bồi thường giá trị tài sản gắn liền trên đất do ông đã xây dựng; nếu ông T thắng kiện thì ông và ông T sẽ tự thương lượng, giải quyết với nhau. Tài sản nhà xưởng gắn liền trên đất là tài sản riêng của ông.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trình bày: Vào ngày 08/11/2022, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L để nhận chuyển nhượng diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021. Diện tích đất trên đã được cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà ngày 24/11/2022. Khi nhận chuyển nhượng từ ông L thì bà không biết diện tích đất trên đang có tranh chấp giữa ông Đặng T với ông Nguyễn Văn L. Nay, ông Đặng T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng từ ông L sang cho bà là vô hiệu thì bà đồng ý.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để bà và ông Nguyễn Văn L tự giải quyết với nhau. Bà chưa kết hôn với ai, số tiền chuyển nhượng là tài sản riêng của bà.

* Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 28/4/2023, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Trần Huy KH là ông Trần Huy KH trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không bị hạn chế quyền sử dụng đất của mình, không có văn bản ngăn chặn chuyển quyền của cơ quan hữu quan.

* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2022, thể hiện:

- Phần đất tranh chấp có ranh giới với các thửa đất xung quanh rõ ràng, không có tranh chấp;

- Tài sản trên đất có 01 nhà xưởng và 03 cây xoài;

- Nhà xưởng trên đất là tài sản của ông Lê Minh H1, 03 cây xoài là tài sản của ông Đặng T (Theo lời trình bày của ông T và ông H1);

- Hiện nay phần đất tranh chấp do ông Lê Minh H1 quản lý, sử dụng để kinh doanh.

* Tại biên bản xác minh ngày 21/11/2022, bà Trương Thị Tr trình bày: Bà và ông Lê Minh H1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Tài sản là nhà xưởng trên đất tranh chấp giữa ông T và ông L là tài sản riêng của ông H1. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự tự thỏa thuận với nhau về các vấn đề có tranh chấp trong vụ án nhưng không thỏa thuận được.

Ý kiến của kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

+ Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đặng T sang cho ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 là vô hiệu do giả tạo. Do hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Văn L bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L sang cho bà Nguyễn Thị Kim D đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 cũng vô hiệu. Hủy cấp nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng T sang cho ông Nguyễn Văn L và từ ông Nguyễn Văn L sang cho bà Nguyễn Thị Kim D đối với thửa đất trên.

+ Cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Buộc ông Đặng T phải trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu

H số tiền nợ vay 1.680.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng, kể từ ngày 27/9/2022 đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, quá trình giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 463, 500 Bộ luật Dân sự.

Về thẩm quyền: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình tố tụng, các đương sự đã thống nhất với nhau: Vào ngày 27/9/2022, ông Nguyễn Văn L cho ông Đặng T vay tiền, sau đó các bên có cộng dồn tiền các lần vay trước thành số tiền 1.680.000.000 đồng (Một T sáu trăm tám mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc ông T sẽ trả nợ đúng hạn của hợp đồng vay tài sản, ông L và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 08/3/2022, số công chứng 1497, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 08/11/2022, ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim D, hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Huy KH ngày 08/11/2022, số công chứng 001645, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Diện tích đất trên đã được cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà D ngày 24/11/2022.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng T với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 là nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 nên bị vô hiệu.

Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn L sang cho bà Nguyễn Thị Kim D khi đất đang có tranh chấp là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 nên bị vô hiệu.

Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.”

Do hợp đồng vô hiệu nên phải căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết hậu quả, điều luật quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

[2.2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Còn hợp đồng vay tiền bị che giấu vẫn có hiệu lực;

- Trong vụ án này tài sản là quyền sử dụng đất vẫn do nguyên đơn ông Đặng T quản lý, sử dụng thì nguyên đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;

- Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Đặng T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim D nên phải kiến nghị hủy bỏ cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim D để quyền sử dụng đất trở lại trạng thái ban đầu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông L, không có thiệt hại, nên vấn đề bồi thường thiệt hại sẽ không đặt ra.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L sang cho bà D, về thiệt hại, bồi thường do ông L và bà D không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H:

Các bên thừa nhận, vào ngày 27/9/2022, ông T có vay của vợ chồng ông L số tiền 1.680.000.000 đồng và chưa trả lãi, tiền nợ vay.

Tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2022 đến ngày 26/6/2023 là 8 tháng 30 ngày x 1.680.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 250.992.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của ông L, bà H buộc ông T phải trả số tiền nợ gốc 1.680.000.000 đồng và tiền lãi là 250.992.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Kể từ ngày 27/6/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp 1.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST; yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST nhưng nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nội dung vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, khoản 1 Điều 227, Điều 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 124, 131, 357, 463, 466, 468 và 500 Bộ luật Dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây là vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 08/3/2022, số công chứng 1497, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thùy D đối với diện tích 451,4m² thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Huy KH ngày 08/11/2022, số công chứng 001645, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Đặng T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 568184 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/4/2021.

- Kiến nghị chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh hủy cập nhật biên động chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng T sang cho ông Nguyễn Văn L và từ ông Nguyễn Văn L sang cho bà Nguyễn Thị Kim D đối với thửa đất trên.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H:

Buộc ông Đặng T phải trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 1.930.992.000 đồng (Một T chín trăm ba mươi triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng). Trong đó, tiền nợ gốc là 1.680.000.000 đồng và tiền lãi là 250.992.000 đồng.

Kể từ ngày 27/6/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả cho ông Đặng T 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí DSST:

- Ông Đặng T được miễn nộp án phí DSST do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí DSST, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thu H 31.200.000 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012563 ngày 07/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6/ Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đức Linh;
- CCTHADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- Lưu HSVA, QĐ./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Ngọc Nghĩa